

Düsseldorf – Niederkassel

Casa nella casa - possibilità di avere 2 appartamenti separati o uno grande - vista fantastica, tranquillità!

Codice oggetto: 25013176



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198,8 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013176
Superficie netta	ca. 198,8 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1980
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	239.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

La proprietà



Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Una prima impressione

Affascinante appartamento duplex con vista panoramica e ampia flessibilità di progettazione. Questo spazioso appartamento duplex di circa 200 m² di superficie abitabile si trova in una casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1969. La particolarità: qui troverete una casa con ampio spazio per le vostre idee e la libertà di realizzare i vostri sogni abitativi individuali. Posizione tranquilla e piccolo condominio. L'immobile è situato in una piacevole strada laterale, circondato da un quartiere consolidato. Grazie alla piccola associazione di proprietari composta da sole due parti, godrete di un elevato grado di tranquillità e privacy, beneficiando al contempo di ottimi servizi locali. Concetto abitativo flessibile. L'ingresso indipendente crea immediatamente un'esclusiva sensazione di casa nella casa. Distribuito su due piani, si sviluppa un concetto abitativo che offre numerose possibilità: utilizzate l'appartamento duplex come un'unità spaziosa con un massimo di tre camere da letto o dividetela in due appartamenti. La mansarda è ideale come bilocale indipendente. Al piano terra troverete una luminosa zona giorno e pranzo con camino, finestre a tutta altezza e accesso a un balcone con ripostiglio, il luogo perfetto per rilassarsi o per piccoli progetti di giardinaggio. Sono disponibili quattro camere, due bagni e un bagno per gli ospiti. Caratteristiche e condizioni: i pavimenti in marmo chiaro conferiscono agli spazi abitativi un tocco di eleganza. La cucina e i bagni sono funzionali ma riflettono l'età dell'edificio, ideali per chi desidera aggiungere un tocco personale. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato. L'appartamento comprende inoltre un garage e due posti auto esterni, offrendo ampio spazio per i vostri veicoli e quelli dei vostri ospiti. Potenziale per individualisti: l'appartamento necessita di ristrutturazione, ma è proprio questo che vi dà l'opportunità di progettare la vostra nuova casa secondo la vostra visione. Nessun lavoro importante è stato eseguito dalla modernizzazione del 1980, quindi avete un progetto entusiasmante con ampio spazio per lo sviluppo. In breve: una maisonette con ampi spazi abitativi, uso flessibile e una posizione tranquilla, perfetta per chi ama progettare e cerca una casa di carattere. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta! Visitate la nostra pagina Instagram "vonpoll_duesseldorf". Lì troverete altre interessanti offerte immobiliari e rimarrete aggiornati.

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Dettagli dei servizi

- Marmorboden (hell)
- eigener Eingang (Haus im Haus)
- Garage
- 2 Stellplätze
- großer Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin
- bodentiefe Fenster
- toller Balkon mit Abstellraum und Blick ins Grüne
- kleine Wohnungseigentümergeinschaft (2 Parteien)
- Dachgeschoss als separate 2 Zimmer Wohnung nutzbar
- eine große Wohnung mit 3 Schlafzimmern oder 2 separate Wohnungen möglich
- Klinkerfassade
- charmantes Haus
- ruhige Lage
- gepflegte Nachbarschaft
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Kamin
- Potenzial zur Selbstgestaltung

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung befindet sich in Niederkassel, einer der besten Lagen Düsseldorfs. Hier prägen schöne alte Häuser, urige Restaurants und Biergärten das Straßenbild. Hier wohnen Sie in schöner und ruhiger Umgebung abseits des Trubels der City.

Der Rhein ist von hier aus fußläufig schnell erreicht und bietet Platz für kreative Denkpausen an der frischen Luft. Auf der nahe gelegenen Oberkasseler Straße finden sich unmittelbar Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Anschluss an den ÖPNV. Über die Theodor-Heuss-Brücke und den Seestern erreichen Sie die A 52 mit dem Auto in 2 Minuten, auch in die Innenstadt benötigen Sie von hier nicht lange, da die Oberkasseler Brücke ebenfalls schnell erreicht ist. Zudem haben Sie optimale Verkehrsanbindungen zu den Autobahnen in Richtung Neuss, Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach.

Kindergärten:

EKO Kindergarten e.V., Brüggener Weg 4, 40547 Düsseldorf

Japanischer Kindergarten e.V., Niederkasseler Kirchweg 108, 40547 Düsseldorf

Kitablue, Niederkasseler Str. 63, 40547 Düsseldorf

Ev. Kindertagesstätte, Wettinerstraße 6, 40547 Düsseldorf

Grundschulen:

Kath. Grundschule, Niederkasseler Str. 36, 40547 Düsseldorf

Städt. Gem. Grundschule Don-Bosco-Schule, Salierstraße 37, 40547 Düsseldorf

Weiterführende Schulen:

Cecilien Gymnasium, Schorlemerstraße 99, 40547 Düsseldorf

Städt. Comenius Gymnasium, Hansaallee 90, 40547 Düsseldorf

Griechisches Gymnasium & Lyzeum Düsseldorf, Heerdter Sandberg 12, 40549 Düsseldorf

Bahnlinien:

U70, U74, U75, U76, U77

Fernstraßen:

B7, A52

Buslinien:

SB51, 828, 833, 834, 835, 836, 863, M3

Supermärkte:

Rewe, Kaiser's, SuperBioMarkt, ALDI SÜD, Feinkost Cayan, Netto, Edeka

Shopping:

Lörrick- Karree, Kö-Bogen, Düsseldorf Arcaden, Königsallee

Restaurant:

Osteria Saitta am Nußbaum (ital.), Alt-Niederkassel 32, 40547 Düsseldorf

Dorfstube Düsseldorf, Lanker Str. 2, 40545 Düsseldorf

Ristorante La Casetta (ital.), Alt-Niederkassel 105, 40547 Düsseldorf

Krankenhaus:

Klinik am Rhein, Kaiser-Wilhelm- Ring 43A, 40545 Düsseldorf

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 239.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25013176 - 40547 Düsseldorf – Niederkassel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com